



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ
EFEKT S.A.**

**ZA OKRES
01.01.2026 – 30.06.2026 r.**

Kraków, 7 wrzesień 2026 r.

SPIS TREŚCI

A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ EFEKT S.A.	3
1. Podstawowe informacje o Jednostce dominującej oraz Grupie Kapitałowej	3
1.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego	3
1.2. Struktura kapitału zakładowego Spółki	4
1.3. Przedmiot działalności Jednostki dominującej	4
1.4. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami	5
1.5. Podstawowe informacje o spółkach zależnych	6
1.6. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	8
1.7. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA	13
1.8. Rada Nadzorcza	13
1.9. Zarząd	14
1.10. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny	15
2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. za I półrocze 2026 roku	16
2.1. Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej	16
2.2. Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA	17
3. Charakterystyka działalności w I półroczu 2026 roku	17
3.1. Jednostka Dominująca	17
3.2. Grupa Kapitałowa	19
4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta	20
5. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	20
6. Transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	20
7. Kredyty i pożyczki	21
8. Udzielone pożyczki, poręczenia i gwarancje	21
9. Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne	21
10. Podstawowe zagrożenia i ryzyka	23
11. Wpływ konfliktu zbrojnego w Ukrainie na działalność Emitenta	28
12. Wpływ konfliktu zbrojnego na Bliskim Wschodzie na działalność Emitenta	29
13. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji	29
14. Możliwość realizacji wcześniej publikowanych prognoz	29
15. Zarządzanie zasobami finansowymi	29
16. Zdarzenia nietypowe wpływające na półroczne sprawozdanie finansowe	30
17. Czynniki wpływające na wyniki kolejnego okresu	30
18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej	32
19. Akcje posiadane przez osoby nadzorujące i zarządzające	32
20. Umowy mogące zmienić proporcje posiadanych akcji	32
21. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowników	32
22. Firma audytorska i wynagrodzenie	32
23. Pozycje pozabilansowe	33

A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ EFEKT S.A.

Wprowadzenie do sprawozdania

Półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki dominującej oraz Grupy Kapitałowej EFEKT S.A. za I półrocze 2026 r. sporządzono zgodnie z art. 49 i art. 55 ust. 2a ustawy o rachunkowości oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2025 r. poz. 755). Półroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzono zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską, w szczególności MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Zarząd w składzie: Arkadiusz Matejczyk – Prezes Zarządu, Paweł Kopania – Członek Zarządu oraz Iwona Stępień – Członek Zarządu, oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe oraz dane porównywalne sporządzono zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i że odzwierciedlają one w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta i Grupy Kapitałowej oraz ich wyniki finansowe, a półroczne sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć i sytuacji Emitenta oraz Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

1. Podstawowe informacje o Jednostce dominującej oraz Grupie Kapitałowej

1.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego

Jednostką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie jest Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Opolskiej 12 (31 -323 Kraków). Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000115403.

Działalność gospodarczą Spółka prowadzi od 1 stycznia 1990 roku. Podstawowym przedmiotem działalności jest wynajem oraz zarządzanie nieruchomościami własnymi (PKD 6820Z) oraz handel hurtowy i detaliczny (PKD 46 i 47).

Akcje Spółki są dopuszczone do obrotu giełdowego i notowane na rynku podstawowym GPW w Warszawie S.A. Spółka zaliczana jest do sektora branżowego usługi dla przedsiębiorstw.

Kapitał zakładowy Korporacji wynosi 4 995 450 zł. Wartość nominalna 1 akcji wynosi 1 zł.

Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu to 5 103 550.

1.2. Struktura kapitału zakładowego Spółki

seria/emisja	rodzaj akcji	liczba akcji	rodzaj uprzywilejowania	sposób pokrycia kapitału
AA	imienne	27 025	uprzywilejowane (1 akcja 5 głosów)	aport, gotówka
AA	na okaziciela	72 775	nieuprzywilejowane	aport, gotówka
AA	imienne	49 676	nieuprzywilejowane	gotówka
AA	na okaziciela	392 599	nieuprzywilejowane	gotówka
BB	na okaziciela	207 925	nieuprzywilejowane	gotówka
CC	na okaziciela	375 000	nieuprzywilejowane	gotówka
DD	na okaziciela	529 713	nieuprzywilejowane	majątek przejętej spółki
DD	imienne	8 757	nieuprzywilejowane	majątek przejętej spółki
DD	na okaziciela	1 680	nieuprzywilejowane	majątek przejętej spółki
EE	na okaziciela	3 330 300	nieuprzywilejowane	gotówka

1.3. Przedmiot działalności Jednostki dominującej

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. jest firmą o profilu wieloproduktowym i podmiotem dominującym w grupie kapitałowej. Holdingowa struktura Spółki powstała w wyniku dywersyfikacji źródeł przychodów, które wytyczyły zakres i charakter prowadzonej działalności oraz uformowały na przestrzeni wielu lat pole rynkowe, na którym obecnie Grupa Kapitałowa Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. prowadzi interesy. Powołane przez Korporację podmioty wypełniają zadania w wyspecjalizowanych branżach: usługowo-handlowej i turystyczno-hotelarskiej.

Działalność gospodarcza Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. kontynuowana była w dwóch segmentach branżowych: usługowo-handlowym i, inwestycyjnym w szczególności w segmencie rynku nieruchomości.

Profil działalności Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. obejmuje świadczenie usług najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych. Kluczowymi aktywami Spółki są z jednej strony - wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu biznesu a z drugiej - posiadane zasoby materialne i niematerialne, za pomocą których w segmencie usługowo – handlowym grupa kapitałowa realizuje niemal połowę skonsolidowanych przychodów i osiąga zysk.

Głównym ośrodkiem działalności usługowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jest Kompleks Handlowy „Rybitwy” (KHR), oferujący usługi najmu powierzchni i urządzeń handlowych. Kompleks posiada elektroniczny system obsługi opłat, całodobowy monitoring, stronę internetową w języku polskim, angielskim i węgierskim. Poza Kompleksem Handlowym „Rybitwy” Spółka oferuje usługi najmu w budynku siedziby przy ul. Opolskiej w Krakowie, gdzie powierzchnia nie wykorzystana na własne potrzeby jest wynajmowana innym firmom na cele biurowe i handlowe.

Obszar działalności dwóch jednostek zależnych: spółki „EFEKT-HOTELE” S.A. – zarządzającej czterogwiazdkowym hotelem Premier Kraków Hotel 2 oraz „LIDER HOTEL” Sp. z o.o. zarządzającej – również

czterogwiazdkowym – hotelem Premier to segment hotelarsko-turystyczny. Hotele: Premier Kraków Hotel i Premier Kraków Hotel 2– ze względu na dogodną lokalizację, wspólne otoczenie i jednakową kategorię 4*, tworzą jedno z największych w Krakowie centrów konferencyjnych, dysponujących 14 salami konferencyjnymi, 348 pokojami, które dają możliwość przyjęcia nawet 800 osób oraz wspólnego parkingu, przeznaczonego dla 230 samochodów.

Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest:

68.20.Z - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

64.99.Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych

46.--- - handel hurtowy, w tym także na rynkach zagranicznych

46.7.--- - eksport i import towarów i usług

46.1.--- - świadczenie usług pośrednictwa handlowego z uwzględnieniem obrotu towarowego i obrotu prowadzonego na giełdach

47.--- - handel detaliczny, w tym także na rynkach zagranicznych

52.10.B. - świadczenie usług magazynowania, składowania i przechowywania towarów, w tym prowadzenie składów giełdowych

74.90.Z. - świadczenie usług w zakresie prowadzenia powierzonych interesów, w tym doradztwo związane z prowadzeniem interesów i zarządzaniem, reklama oraz pozostała działalność komercyjna

73.1.--- - świadczenie usług w zakresie prowadzenia powierzonych interesów, w tym doradztwo związane z prowadzeniem interesów i zarządzaniem, reklama oraz pozostała działalność komercyjna

01.61.Z. - organizowanie i prowadzenie działalności produkcyjnej, zwłaszcza na rzecz wsi i rolnictwa

1.4. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami

Spółka dominująca:

Nazwa pełna:	Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.
Adres siedziby:	31-323 Kraków Opolska 12
Identyfikator NIP:	6760077402
Numer w KRS:	0000115403
Numer REGON:	001413856
Akt założycielski Rep. A nr z dnia	13268/1989 z dnia 08.11.1989 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Główne obszary działalności:	• sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana • pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach • wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi

1.5. Podstawowe informacje o spółkach zależnych

Jednostka dominująca na dzień 30.06.2026 r. posiadała udziały w następujących jednostkach zależnych:

„EFEKT – HOTELE” S.A. z siedzibą w Krakowie
„LIDER – HOTEL” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie
KOMPLEKS HANDLOWY RYBITWY Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie

1. **„EFEKT – HOTELE” S.A.** z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12 wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000291697. Dzień objęcia kontrolą tej jednostki to 12 sierpnia 2000 roku. Przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych. Klasyfikacja wg PKD – 4521 A. Spółka jest właścicielem czterogwiazdkowego hotelu, prowadzonego pod marką Efekt Express Hotel Kraków. Kapitał zakładowy spółki wynosi 24,2 mln zł i w 100% należy do Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.

- Klasyfikacja wg PKD – 55, 10, Z, Hotele i podobne obiekty zakwaterowania
- Kapitał zakładowy spółki wynosi 24,2 mln zł i w 100% należy do Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.

2. **„LIDER – HOTEL” Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12 wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000244810. Dzień objęcia kontrolą to 27 października 2005 roku. Przedmiotem działalności tej spółki jest prowadzenie hoteli, a także restauracji i innych placówek gastronomicznych oraz działalność związana z turystyką. Klasyfikacja wg PKD – 55.1. Kapitał zakładowy spółki wynosi 26,8 mln zł z czego 72% udziałów należy bezpośrednio do Korporacji, a 28% udziałów należy do wymienionej wyżej „EFEKT-HOTELE” S.A. Biorąc pod uwagę powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami grupy, spółka „LIDER – HOTEL” jest jednostką w 100 % zależną od Korporacji.

- Klasyfikacja wg PKD – 55.10, Z, Hotele i podobne obiekty zakwaterowania
- Kapitał zakładowy spółki wynosi 26,8 mln zł z czego 72% udziałów należy bezpośrednio do Korporacji, a 28% udziałów należy do wymienionej wyżej „EFEKT-HOTELE” S.A.

3. **Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie** przy ul. Opolskiej 12 wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000822652. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100,0 tys. zł i w 100% udziałów należy do Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy spółka ta nie została objęta konsolidacją z uwagi na nieistotny wpływ netto na sytuację majątkową, finansową i wynik Grupy, przy jednoczesnym wysokim poziomie wyłączeń konsolidacyjnych.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Efekt – Hotele S.A.

Nazwa pełna:	Efekt – Hotele S.A.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9451877649
Numer w KRS:	0000291697
Numer REGON:	357043464
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	24.200.000 zł
Przedmiot działalności:	świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych
Skład Zarządu:	Arkadiusz Matejczyk – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

Lider – Hotel Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	Lider – Hotel Sp. z o. o.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9452045402
Numer w KRS:	0000244810
Numer REGON:	120134130
Czas trwania:	nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	26.800.000 zł
Przedmiot działalności:	prowadzenie hoteli, restauracji i innych placówek gastronomicznych oraz działalność związana z turystyką
Skład Zarządu:	Arkadiusz Matejczyk – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9452233078
Numer w KRS:	0000822652
Numer REGON:	385249630
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	100.000 zł
Przedmiot działalności:	Działalność w sektorze nieruchomości, handel hurtowy i detaliczny
Skład Zarządu:	Arkadiusz Matejczyk – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

Spółka stowarzyszona:

Efekt Projekt Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	Efekt Projekt Sp. z o.o.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9452244975
Numer w KRS:	0000902376
Numer REGON:	389005088
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	5.000 zł
Przedmiot działalności:	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych, szczególnie w zakresie usług HR
Skład Zarządu:	Tomasz Bujak – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

1.6. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Działalność gospodarcza grupy kapitałowej „efekt” kontynuowana była w segmentach branżowych: usługowo-handlowym, hotelarsko-turystycznym oraz w segmencie nieruchomości (najem, obrót, inwestycje).

Profil działalności spółki wiodącej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. obejmuje świadczenie usług najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych. Kluczowymi aktywami Spółki są z jednej strony - wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu biznesu, a z drugiej - posiadane zasoby materialne i niematerialne, za pomocą których w segmencie usługowo – handlowym grupa kapitałowa realizuje niemal połowę skonsolidowanych przychodów i osiąga zysk.

Głównym ośrodkiem działalności usługowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jest Kompleks Handlowy „Rybitwy” (KHR), oferujący usługi najmu powierzchni i urządzeń handlowych. Kompleks posiada elektroniczny system obsługi opłat, całodobowy monitoring oraz stronę internetową w języku polskim, angielskim i węgierskim. Poza Kompleksem Handlowym „Rybitwy” Spółka oferuje usługi najmu w budynku siedziby przy ul. Opolskiej w Krakowie, gdzie powierzchnia niewykorzystywana na własne potrzeby jest wynajmowana innym firmom na cele biurowe i handlowe.

Obszar działalności dwóch jednostek zależnych: spółki „EFEKT-HOTELE” S.A. – zarządzającej czterogwiazdkowym hotelem Premier Kraków Hotel 2 oraz „LIDER HOTEL” Sp. z o.o. – zarządzającej również czterogwiazdkowym hotelem Premier Kraków Hotel, obejmuje segment hotelarsko-turystyczny. Hotele Premier Kraków Hotel i Premier Kraków Hotel 2 – ze względu na dogodną lokalizację, wspólne otoczenie i jednakową kategorię 4* – tworzą jedno z największych w Krakowie centrów konferencyjnych, dysponujących 15 salami konferencyjnymi i 348 pokojami, co daje możliwość przyjęcia nawet 800 osób oraz korzystania ze wspólnego parkingu przeznaczonego dla 230 samochodów.

Grupa kapitałowa "efekt" posiada ugruntowaną pozycję w swoich głównych segmentach działalności, z silnym naciskiem na jakość, innowacyjność i dostarczanie wartości dodanej swoim klientom. Dzięki swojej różnorodności i wyspecjalizowanym usługom, firma może kontynuować rozwój i utrzymywać swoją pozycję lidera na rynku.

Przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest:

KORPORACJA GOSPODARCZA „efekt” S.A.

- sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana
- pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
- W kolejnych latach spółka będzie nadal skupiała swoją działalność wokół nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych. Zarząd rozważa możliwość inwestowania w branży budowlanej, nieruchomości komercyjnych jak również w inwestycje kapitałowe – nabywanie innych spółek lub określonych aktywów kapitałowo - finansowych.
- wynajem obiektów oraz stanowisk handlowych dla firm, kupców i producentów rolnych

Kompleks Handlowy "Rybitwy" jest największym w Małopolsce hurtowym placem handlu artykułami rolno-spożywczymi. Kompleks Handlowy od wielu lat funkcjonuje jako hurtowy rynek rolno-spożywczy, stanowiąc bazę zaopatrzenia dla tysięcy sklepów detalicznych, gastronomii, hoteli oraz punktów zbiorowego żywienia z całej Małopolski.

Na kompleks składa się dziewięć nieruchomości położonych w Krakowie przy ul. Półłanki – Christo Botewa, w obrębie P-22, stanowiące jedną funkcjonalną całość. Łączna powierzchnia całego kompleksu zarządzanego przez Grupę Kapitałową Efekt wynosi: 73.794m². Tradycja placu sięga 1991 r., kiedy to Korporacja Gospodarcza „Efekt” S.A. otworzyła obiekt dla małych i średnich przedsiębiorców. Nieruchomość zabudowana jest w większości budynkami kontenerowymi, konstrukcji stalowej, posadowionymi na płycie betonowej trwale z gruntem nie związanymi oraz niewielkimi murowanymi w konstrukcji tradycyjnej. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wg zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krakowa obszaru „Płaszów – Rybitwy” uchwalonego Uchwałą nr LXI/859/12 Rady Miejskiej Krakowa z dnia 21.11.2012 roku, przedmiotowa nieruchomość jest położona na terenach oznaczonych symbolem 19PU – tereny zabudowy przemysłowo – usługowej. Położenie nieruchomości należy określić jako korzystne zarówno z uwagi na zabudowę o komercyjnym przeznaczeniu, jak również z uwagi na dobre połączenia komunikacyjne, ułatwiające dostęp dla transportu samochodowego. Na terenie kompleksu posadowione są obiekty handlowe i magazynowe o lekkiej konstrukcji, nietrwale związane z gruntem (własność użytkowników) oraz budynek biurowy (siedziba administracji), budynek handlowy (sklep rolniczo – przemysłowy z hurtownią ŚOR), budynek socjalny, portiernie i sanitariaty. Teren oświetlony (lampy uliczne na słupach) i monitorowany. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich podstawowych mediów infrastruktury technicznej (sieciowej). Dojazd do Kompleksu Handlowego publiczną drogą asfaltową.

Przedmiotem działalności KH Rybitwy jest współzarządzanie i administrowanie rynkiem hurtowym. KH Rybitwy nie jest właścicielem sprzedawanych towarów, a jedynie organizuje odpowiednie warunki dla

funkcjonowania podmiotów prowadzących na terenie KH Rybitwy działalność handlową w obrocie krajowym i zagranicznym.

KH RYBITWY od 30 lat jest największym hurtowym rynkiem rolno-spożywczym na terenie Małopolski. Jako rynek hurtowy pełni znaczącą rolę w zaopatrywaniu aglomeracji w produkty rolne, przyczyniając się do poprawy jakości oferowanej żywności oraz rozwoju regionu. Rynek hurtowy i transakcje na nim dokonywane pozytywnie wpływają na stabilizację cen, tym samym przynoszą korzyści nie tylko podmiotom handlu detalicznego, ale również producentom. Przedsiębiorcy prowadzący działalność w KH RYBITWY zaopatrują aglomeracje miejskie w hurtowe ilości produktów. W Kompleksie Handlowym "Rybitwy" Spółka świadczy usługi polegające na wynajmie obiektów oraz stanowisk handlowych dla firm, kupców i producentów rolnych. Obecnie funkcjonuje tu ponad 200 małych hurtowni. Dla prowadzących handel płodami rolnymi i owocami z samochodów, przygotowanych jest obecnie na ponad 600 stanowisk handlowych, co jest efektem przeprowadzonych w ostatnich latach licznych inwestycji i nakładów infrastrukturalnych.

Dojazd znacząco ułatwia trzypasmowa arteria komunikacyjna łącząca Rybitwy z centrum Krakowa i dalej z autostradą A4 w kierunku Katowic i Rzeszowa. Nowy most przez Wisłę ułatwia wyjazd w kierunku Sandomierza. Nadal trwają prace modernizacyjne, przy czym prowadzenie inwestycji jest ograniczone wymogiem zachowania ciągłości funkcjonowania Kompleksu Handlowego Rybitwy oraz stabilności działalności Spółki i jej kontrahentów. Zarząd, przy współpracy z podmiotami trzecimi, realizuje tego typu inwestycje od 2019 roku, co przełożyło się zarówno na wypracowanie dogodnego modelu działania, jak i na systematyczny wzrost przychodów Spółki z tego segmentu działalności.

W ostatnich latach tj. od 2019 roku kompleks handlowy "Rybitwy" przeszedł znaczącą transformację poprzez realizację licznych inwestycji i modernizacji infrastruktury, które miały na celu poprawę jakości obsługi klientów oraz zwiększenie atrakcyjności tego miejsca dla zarówno dostawców, jak i odbiorców. Jedną z kluczowych inwestycji było m.in. wprowadzenie nowoczesnych systemów oświetlenia i monitoringu, inwestycje drogowe i infrastrukturalne w tym również poprawiające komunikację na całym kompleksie, wprowadzenie nowych systemów kontroli i nadzoru co zwiększyło bezpieczeństwo klientów oraz zapewniło lepszą widoczność w okolicach kompleksu, przyczyniając się do poprawy komfortu zakupów. Ponadto, zmodernizowano systemy dostępu do mediów infrastruktury technicznej, co pozwoliło na bardziej efektywne zarządzanie nieruchomościami oraz lepszą obsługę klientów. Kompleks handlowy "Rybitwy" skupił się na poprawie jakości usług poprzez modernizację budynków handlowych i magazynowych. Dzięki temu, stanowiska handlowe stały się bardziej funkcjonalne i atrakcyjne dla przedsiębiorców, a także bardziej efektywne w obsłudze klientów. W rezultacie tych inwestycji kompleks handlowy "Rybitwy" stał się bardziej nowoczesny, funkcjonalny i atrakcyjny zarówno dla dostawców, jak i klientów. Poprawa infrastruktury i jakości usług przyczynia się do zwiększenia ruchu handlowego, zadowolenia klientów oraz umocnienia pozycji kompleksu jako kluczowego punktu w handlu hurtowym w Małopolsce.

EFEKT – HOTELE S.A.

- świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych

Spółka zajmuje się działalnością w zakresie świadczenia usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych. Jest właścicielem czterogwiazdkowego hotelu w Krakowie. Efekt – Hotele Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana z dniem 7 lipca 1999 roku. W dniu 18 września 2007 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu Efekt-Hotele Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę Akcyjną, co zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS z dniem 31 października 2007 roku. Jedynym akcjonariuszem Spółki jest Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. z siedzibą w Krakowie posiadająca 1200 (jeden tysiąc dwieście) akcji Spółki o wartości nominalnej 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) każda akcja. Kapitał zakładowy spółki został pokryty w całości i na chwilę obecną wynosi: 24.200.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony dwieście tysięcy złotych). Decyzją nr AU-1/551/100/03 z dnia 31 marca 2003 roku Prezydent miasta Krakowa udzielił Inwestorowi - EFEKT – HOTELE” Sp. z o.o. w Krakowie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego: Centrum Biznesu i Szkolenia z zapleczem hotelowym położonego w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14, wybudowanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 809/2A/2001 z dnia 20.12.2001 roku. Decyzją nr 60/09 z dnia 06 lutego 2009 roku PINB w Krakowie udzielił Inwestorowi - EFEKT – HOTELE” Sp. z o.o. w Krakowie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego - dobudowanej sali restauracyjnej z zapleczem gastronomicznym w Krakowie przy ul. Opolskiej 14. Opolska 14 to dwie nieruchomości położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14, w obrębie K-42, stanowiące jedną funkcjonalną całość oznaczone jako: Zabudowane działki gruntu nr 454/20;454/31;454/47;454/48;454/46 o powierzchni 2979m2 położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14 objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00299588/2; działki zabudowane budynkiem hotelowym stanowiącym odrębne od gruntu prawo własności. Zabudowane działki gruntu nr 454/23;454/44;454/50 o powierzchni 3898m2 położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14 objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00299589/9; działki zabudowane budynkiem hotelowym. Księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Budynek hotelowy: w parterze zlokalizowane są pomieszczenia lobby, recepcja, bar, restauracja, sale konferencyjne, pomieszczenia biurowe. Na poddaszu zlokalizowano pomieszczenia techniczne. Obiekt wyposażony w 2 windy osobowe. Pokoje hotelowe zlokalizowane są na trzech kondygnacjach. W hotelu znajduje się 179 pokoi hotelowych w tym: 117 pokoi dwuosobowych (twin), 49 pokoi dwuosobowych (double), 7 pokoi dwuosobowych (double/w-chair), 5 pokoi trzy osobowych i 1 apartament. Ponadto: 5 sal konferencyjnych (VIP ROOM, Błękitna, Piaskowa, Kryształowa i Bursztynowa). VIP ROOM na max. 8 osób, Błękitna na max. 42 osoby, Piaskowa na max. 70 osób, Kryształowa na max. 115 osób i Bursztynowa na max. 330 osób. Sale mogą być łączone w różnych układach. Ponadto oferowane są usługi pralnicze, sejf hotelowy, kantor, bankomat, automaty do sprzedaży napojów, sklep z pamiątkami, przechowalnia bagażów, pomieszczenia fitness itp.

Efekt-Hotele S.A. posiada 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) udziałów o wartości nominalnej 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) każdy udział w Lider Hotel Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, co stanowi 28,35% udziałów w Spółce o łącznej wartości 7.540.000,00 zł (siedem milionów pięćset czterdzieści tysięcy złotych).

LIDER – HOTEL Sp. z o.o.

- prowadzenie hoteli, restauracji i innych placówek gastronomicznych
- działalność związana z turystyką

Spółka jest właścicielem czterogwiazdkowego hotelu. Nieruchomość Opolska 14a to cztery nieruchomości położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a, w obrębie K-42, stanowiące jedną funkcjonalną całość oznaczone jako: Zabudowana działka gruntu nr 454/45 o powierzchni 73m² położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00353779/5; działka zabudowana budynkiem hotelowym stanowiącym odrębne od gruntu prawo własności. Zabudowana działka gruntu nr 454/51 o powierzchni 70m² położona w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00259251/9; działka zabudowana budynkiem hotelowym stanowiącym odrębne od gruntu prawo własności. Zabudowane działki gruntu o powierzchni 11792 m² położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a objęte księgą wieczystą nr: KW KR1P/00259250/2; działki zabudowane budynkiem hotelowym. Zabudowane działki gruntu o powierzchni 217m² położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00261917/3; działki zabudowane budynkiem hotelowym. Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działka/i o numerze ewidencyjnym: 454/45 położna/e jest/są w obrębie K-42, jednostce ewidencyjnej Krowodrza. Działka/i posiada/ją powierzchnię łączną 0,0073 ha i stanowi własność: Gmina Kraków; „LIDER – HOTEL” Sp. z o.o. w Krakowie jako użytkownik wieczysty działek gruntu. Z bilansu terenu i lokalizacji budynków wynika, iż nieruchomość zabudowana jest w około 23% i posiada potencjał rozwojowy. Na terenie wykorzystywanym jako parkingi wewnętrzne i tereny inne istnieje ograniczona możliwość rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem hotelowym (2844,81m²). W parterze zlokalizowane są pomieszczenia lobby, recepcja, bar, restauracja, sale konferencyjne, pomieszczenia biurowe. W podpiwniczeniu zlokalizowano pomieszczenia techniczne oraz basen, SPA, zaplecze kuchni, szatnie. Obiekt wyposażony w pięć wind osobowych. Pokoje hotelowe zlokalizowane są na trzech kondygnacjach. W hotelu znajduje się 169 pokoi hotelowych w tym: 81 pokoi dwuosobowych (twin) 71 pokoi dwuosobowych (double), 2 pokoi dwuosobowych (twin/w-chair) 10 pokoi trzyosobowych, 1 pokój jednoosobowy oraz 4 apartamenty. Ponadto: 9 sal konferencyjnych (Picasso na max. 200 osób, Monet max. 81 osób, Rembrandt max. 81 osób, Canaletto max. 54 osoby, Matejko max. 54 osoby, Chelmoński max. 54 osoby, Malczewski max. 54, osoby Van Gogh max. 48 osób, Wyspiański max. 30 osób). Sale mogą być łączone w różnych układach. Apartamenty zlokalizowane są na najwyższych kondygnacjach. Stan techniczny budynku oceniono jako dobry. Budynek posiada aktualne okresowe przeglądy techniczne wymagane przepisami prawa budowlanego. Zarząd w świetle podjętych historycznie decyzji o zmianie formy zarządzania, reorganizacji w znacznym stopniu usprawnił proces redukcji kosztów działalności Spółki umożliwiając w ten sposób przeprowadzenie procesu w sposób, aby nie zaburzał istotnie działalności operacyjnej podmiotu a zarazem umożliwiał przywrócenie pełnego zakresu aktywności rynkowej po ustąpieniu efektów pandemii, co nadal w ocenie Spółki jest odczuwalne, a także przeprowadzenia niezbędnych modyfikacji oraz prac odtworzeniowych. Obecnie budynek jest dzierżawiony przez doświadczonego operatora, który zobowiązał się ponieść niezbędne nakłady. Działania odtworzeniowe spoczywające w tym zakresie na operatorze hotelowym odnoszą się do procesów i procedur mających na celu przywrócenie lub przywracanie na bieżąco odpowiedniego stanu funkcjonowania hotelu. Są to działania, które mają na celu przywrócenie standardów jakościowych i komfortu dla gości oraz prawidłowe funkcjonowanie wszystkich obszarów hotelu. Działania te są kluczowym elementem

działalności operatora hotelowego, pozwalającym na szybkie przywrócenie po pandemii pełnego funkcjonowania hotelu oraz zapewnienie gościom komfortowego i bezpiecznego pobytu. Ich skuteczność wymaga sprawnego zarządzania zasobami ludzkimi, finansowymi oraz logistycznymi, a także współpracy z zewnętrznymi dostawcami i usługodawcami zapewniając naprawę lub odświeżenie poszczególnych przestrzeni, dbałość o wystrój wnętrz, mebli i dekoracji w hotelu. Utrzymanie estetyki przestrzeni jest istotna dla zachowania atrakcyjności i komfortu dla gości co w ocenie Zarządu przekłada się bezpośrednio na ilość odwiedzających klientów.

1.7. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA

Według stanu na dzień 30.06.2026 r. akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
CFI HOLDING S.A. (pośrednio INWEST Sp. z o.o. w Krakowie: 1 530 385 akcji)	1 640 990	32,85%	1 640 990	32,15%
Porozumienie akcjonariuszy	889 974	17,82%	889 974	17,44%
Laura Kawczyńska (pośrednio Goodmax Sp. z o.o.)	626 339	12,54%	626 339	12,27%
Pozostali	1 838 147	36,79%	1 946 247	38,14%

W prezentowanym okresie nie było zmian w akcjonariacie.

1.8. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad całością działalności Spółki

Rada Nadzorcza składa się z co najmniej pięciu członków wybieranych na okres wspólnej kadencji wynoszącej pięć lat. Liczbę członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia. Jeżeli Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków, Rada Nadzorcza wykonuje zadania komitetu audytu, o którym mowa w przepisach ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów w obecności co najmniej połowy członków Rady, jednakże podjęcie uchwały w sprawach, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt. 3 i 12 Statutu, wymaga obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej oraz większości 2/3 głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady.

W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą odmownej uchwały w sprawie, o której mowa w § 9 ust. 2 pkt. 11 Statutu, Zarząd może zwrócić się do Walnego Zgromadzenia, aby powzięło ono uchwałę udzielającą zgodę na dokonanie tej czynności.

Korporacja Gospodarcza efekt S.A. Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień bilansowy	• Jacek Kłosiński – Przewodniczący Rady Nadzorczej • Joanna Feder-Kawczyńska – Członek Rady Nadzorczej • Mirosław Feliniak – Członek Rady Nadzorczej • Maciej Rożniata – Członek Rady Nadzorczej • Zbigniew Rożniata – Członek Rady Nadzorczej
---	--

1.9. Zarząd

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. Skład osobowy Zarządu na dzień bilansowy	• Arkadiusz Matejczyk – Prezes Zarządu • Paweł Kopania – Członek Zarządu • Iwona Stępień- Członek Zarządu
---	---

- W dniu 18 marca 2026 roku Pani Prezes Teresy Kawczyńskiej wygasł mandat Prezesa Zarządu.
- W dniu 9 kwietnia 2026 roku Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. z siedzibą w Krakowie poinformował, że wobec wygaśnięcia mandatu dotychczasowej Prezes Zarządu Pani Teresy Kawczyńskiej, Rada Nadzorcza Emitenta w dniu 9 kwietnia 2026 roku podjęła uchwałę w sprawie powierzenia funkcji Prezesa Zarządu Emitenta dotychczasowemu Członkowi Zarządu Panu Arkadiuszowi Matejczykowi. Ponadto w celu uzupełnienia składu Zarządu Emitenta, Rada Nadzorcza Emitenta z dniem 9 kwietnia 2026 roku powołała w skład zarządu spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. Panią Iwonę Stępień, powierzając jej funkcję Członka Zarządu Emitenta. Pani Iwona Stępień od 2019 roku współpracuje z Emitentem, pełniąc funkcję Dyrektora Kompleksu Handlowego Rybitwy, stanowiącego trzon działalności gospodarczej prowadzonej przez Emitenta. (Raport bieżący 4/2026)

Zgodnie ze Statutem Spółki, członkowie Zarządu są powoływani przez Radę Nadzorczą na okres wspólnej pięcioletniej kadencji. Również do kompetencji Rady Nadzorczej należą decyzje w sprawie ich odwołania. Osoby zarządzające nie posiadają żadnych specjalnych uprawnień, w szczególności prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji, które to prawo przysługuje Walnemu Zgromadzeniu.

Kadencja Zarządu w Korporacji Gospodarczej Efekt S.A. wynosi 5 lat. Członkowie Zarządu zobowiązani są do zachowania w tajemnicy informacji poufnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

1.10. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny

W momencie publikacji sprawozdania Grupa nie ma zawartych umów przewidujących rekompensaty w przypadku rezygnacji czy zwolnienia danej osoby z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.

2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. za I półrocze 2026 roku

2.1. Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej.

W I półroczu 2026 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Bieżący rok		Poprzedni rok*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19 496	4 585	18 736	4 439
Koszty działalności operacyjnej	9 611	2 260	8 931	2 116
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	9 558	2 248	7 523	1 782
Zysk (strata) brutto	8 446	1 986	4 615	1 093
Zysk (strata) netto	6 643	1 562	2 864	679
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 995 450	4 995 450	4 995 450	4 995 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	1,33	0,31	0,57	0,14
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	200 822	46 743	204 154	48 301
Aktywa obrotowe	18 727	4 359	11 158	2 640
Kapitał własny	147 100	34 239	140 707	33 290
Kapitał zakładowy	4 995	1 163	4 995	1 182
Zobowiązania długoterminowe	43 227	10 061	46 150	10 919
Zobowiązania krótkoterminowe	29 222	6 802	28 455	6 732
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	29,45	6,85	28,17	6,66
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 295	2 421	12 520	2 966
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	360	85	-5 028	-1 191
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 843	-1 139	-4 449	-1 054

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2025 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

2.2. Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA.

Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Bieżący rok		Poprzedni rok*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	18 606	4 376	17 791	4 215
Koszty działalności operacyjnej	9 168	2 156	8 478	2 009
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	11 422	2 686	8 874	2 103

Zysk (strata) brutto	7 921	1 863	3 502	830
Zysk (strata) netto	6 118	1 439	1 751	415
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 995 450	4 995 450	4 995 450	4 995 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	1,22	0,29	0,35	0,08
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa trwałe	115 308	26 839	118 637	28 069
Aktywa obrotowe	13 419	3 123	9 600	2 271
Kapitał własny	80 561	18 751	74 693	17 672
Kapitał zakładowy	4 995	1 163	4 995	1 182
Zobowiązania długoterminowe	29 473	6 860	31 833	7 532
Zobowiązania krótkoterminowe	18 693	4 351	21 711	5 136
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	16,13	3,75	14,95	3,54
Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 883	2 559	8 217	1 947
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 955	-1 165	-5 028	-1 191
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-115	-27	-129	-30

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2025 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w Jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

3. Charakterystyka działalności w I półroczu 2026 roku

3.1. Jednostka Dominująca

Działalność jednostki dominującej w I półroczu 2026 roku koncentrowała się głównie na zwiększeniu przychodów z placu targowego, wynajmu lokali oraz wsparciu w pozyskaniu nowych klientów hotelowych decyzjami doprowadzili odwołani członkowie zarządu Emitenta.

W raportowanym okresie Emitent skupił się szczególności na poprawie efektywności działalności poszczególnych segmentów, przy czym przede wszystkim nad zarządzaniem KH Rybitwy w tym na realizacji licznych zaniechań i zaniechań do jakich doprowadzili odwołani członkowie zarządu, działający na szkodę Grupy Kapitałowej Emitenta. Spółka utrzymała kierunki rozwoju w sferze gospodarczej poszczególnych pionów biznesowych oraz zarządzania aktywami w tym wprowadziła przez nowy zarząd Emitenta konieczne działania i decyzje, które zmniejszyły bieżące koszty jak również zwiększyła przychody poprzez chociażby waloryzację czynszów najmu i stosownych opłat o wskaźnik inflacji wynikających z zawartych umów, co było nie realizowane przez odwołanych członków zarządu pomimo znaczącego wzrostu kosztów ogólnych i kosztów funkcjonowania w poszczególnych segmentach prowadzonej działalności przez Emitenta.

Profil działalności jednostki dominującej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. obejmuje świadczenie usług najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych. Kluczowymi aktywami Spółki są z jednej strony - wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu biznesu oraz wypracowane relacje z kontrahentami Spółki związane z obsługą, inwestycjami i bieżącą kontrolą nad głównymi aktywami a z drugiej - posiadane zasoby materialne za pomocą których w segmencie usługowo – handlowym Korporacja Gospodarcza efekt S.A. realizowała w raportowanym okresie ponad 90% przychodów co pozwoliło na wypracowanie jednostkowego zysku operacyjnego w oparciu o zbudowane od 2019 roku zasady współpracy.

Głównym ośrodkiem działalności usługowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jest Kompleks Handlowy „Rybitwy” (KHR), oferujący usługi najmu powierzchni i urządzeń handlowych. Kompleks w ostatnich latach przeszedł szereg rodzaju inwestycji zmierzających do poprawy efektywności zarządzania oraz bieżącej niezbędnej w celu utrzymania przychodów logistyki funkcjonowania obiektem. Efektem podjętych działań było podpisanie kolejnych nowych długoterminowych umów najmu powierzchni handlowej. Przeprowadzona analiza całej infrastruktury logistyczno – technicznej w tym również poszczególnych ciągów komunikacyjnych, co zostało zapoczątkowane już w 2019 roku i kontynuowane przez lata umożliwiła na wygospodarowanie dodatkowej powierzchni handlowej co przekłada się bezpośrednio na wysokość osiągniętych przychodów. Duży nacisk Zarządu, tak jak miało to miejsce w latach minionych został ukierunkowany na dalsze doszczelnienie systemu elektronicznej obsługi opłat, jak również zmiany w systemie i procedurach kontrolno – weryfikacyjnych, które bezpośrednio przekładają się na wzrost bieżących przychodów Emitenta

Zarząd Spółki z uwagi na stan zużycia poszczególnych składników majątku kontynuował przeprowadzanie niezbędnych inwestycji w infrastrukturę nieruchomości zmierzającą także do poprawy efektywności kompleksu w dłuższej perspektywie czasowej, co powinno przełożyć się na wzrost przychodów i redukcję kosztów utrzymania. Poczynione zostały kolejne inwestycje w zakresie: infrastruktury drogowej, sieci elektrycznej, sieci wod.-kan., sanitarnej, jak również liczne pozostałe inwestycje przeznaczone dla kontrahentów i klientów. Przeprowadzenie kolejnych inwestycji spowodowało pozytywny odbiór kontrahentów w konsekwencji wpłynęło to bezpośrednio na wysokość osiągniętych wskaźników rentowności oraz przychody.

Dzięki zastosowaniu poszczególnych nowych rozwiązań oraz zmiany stylu działania, remontów, modernizacji w tym pewnego rodzaju optymalizacji jak i związanych z tym zakupów nowych środków trwałych wpływających na ograniczenie kosztów funkcjonowania, Spółka uzyskała wymierny wzrost rentowności i ograniczenie kosztów w zakresie i segmencie, który został poddany określonym rozwiązaniom. Zarząd nadal będzie kontynuował rozpoczęte działania w celu poprawy efektywności Spółki przy zastosowaniu wypracowanych z zewnętrznymi doradcami rozwiązań, które winny również w przyszłości przynieść wymierne efekty w tym ekonomiczne. Zarząd podjął także działania w celu poprawy warunków socjalnych i sanitarnych KH „Rybitwy” zarówno od strony Klientów jak i pracowników co wiąże się bezpośrednio z przeprowadzeniem szeregu inwestycji w tym modernizację w infrastrukturę kompleksu oczekiwaną od dłuższego czasu.

Działania adaptacyjne i remontowe rozpoczęte i zabudżetowane będą kontynuowane w kolejnych okresach, umożliwiających prowadzenie prac bez zakłócania porządku logistycznego kompleksu handlowego Rybitwy oraz przy utrzymaniu bieżących przychodów.

Spółka osiąga przychody z najmu oraz wjazdów, dodatkowo Spółka świadczy usługi towarzyszące tj. dostawę mediów – energii elektrycznej i wody, jak również odbiór odpadów, usługi parkowania oraz dostawy Internetu i drobne usługi remontowe, które mają na celu zwiększenie i przyspieszenie przychodów z najmu.

3.2. Grupa Kapitałowa

Działalność Grupy kapitałowej w I półroczu 2026 roku skupiała się głównie na zwiększeniu przychodów z kompleksu handlowego Rybitwy po licznych zaniechaniach i zaniedbaniach odwołanych członków zarządu Emitenta, wynajmu lokali oraz w okresach prowadzenia działalności hotelowej okresowej współpracy z operatorem w pozyskaniu nowych klientów hotelowych, a także o możliwościach odbudowy rynku MICE.

Działalność gospodarcza grupy kapitałowej „efekt” kontynuowana była w trzech segmentach branżowych: usługowo-handlowym oraz nieruchomości komercyjnych jak również na wątpliwych inwestycjach prowadzonych przez odwołanych członków zarządu, których działania spowodowały liczne szkody i konieczność utworzenia rezerw w 100 % na przeprowadzone transakcje finansowe.

4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta

Wszystkie istotne zdarzenia gospodarcze dotyczące jednostki i grupy kapitałowej zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu.

5. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

W dniu 31 lipca 2025 roku została zawarta umowa pomiędzy Korporacją Gospodarczą “efekt” S.A. a Central Fund of Immovables Sp. Z o.o., na podstawie, której Emitent nabywał wierzytelności hipoteczne wobec wskazanego podmiotu o wartości 9.107.800 zł. Zabezpieczeniem przedmiotowej umowy są hipoteki ustanowione na nieruchomościach dłużnika, jak również dodatkowe standardowe zabezpieczenia, stosowane przy tego typu

umowach zawieranych na rynku. Na dzień bilansowy wartość nierozliczona powyższej umowy wyniosła 5 799 tys. zł.

6. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w pozycji „Transakcje z podmiotami powiązanymi” skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2026 roku.

7. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek

Dokładny opis zaciągniętego zobowiązania kredytowego został umieszczony w pozycji „Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta”.

8. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Gwarancje i poręczenia

W okresie sprawozdawczym jednostki Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. nie udzieliły nowych poręczeń ani gwarancji oraz nie otrzymały nowych poręczeń ani gwarancji od innych podmiotów.

9. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Sprawy sądowe dla KG Efekt SA

1. Przed Sądem Okręgowym w Krakowie I Wydziałem Cywilnym, przeciwko Spółce Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. prowadzone było postępowanie o zapłatę kwoty 7.591.487 zł należności głównej z powództwa Witolda Kalickiego, Stanisława Skwarka oraz spadkobierców Mariana Chwaji. Powództwo zostało wytoczone w dniu 20.02.1998 r. i dotyczy wynagrodzenia za korzystanie przez emitenta w latach 1991-1997 z wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie – Rybitwach, zwrotu pożytków uzyskanych z nieruchomości w latach 1991-1996 oraz odszkodowania za pogorszenie w/w nieruchomości. Emitent nie uznaje powództwa, wskazując, że brak jest podstaw faktycznych i prawych domagania się przez powodów pożytków w kwotach wskazanych w pozwie.

Spółka oczekuje na postanowienie w sprawie przyjęcia skargi do rozpoznania.

2. Sprawa powództwa Marcina Chmielewskiego i Witolda Kowalczuka o stwierdzenie nieważności uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, rozpoznawana przed Sądem Okręgowy w Krakowie. Powodowie podnosząc zarzuty dotyczące nieprawidłowości przy zwołaniu i przeprowadzeniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które w ocenie powodów prowadziły do pozbawienia części akcjonariuszy do wykonywania prawa głosu na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, co miało wpływ na wynik głosowania. Emitent złożył odpowiedź na pozew, w której zakwestionował podstawy faktyczne i prawne powództwa, w tym w szczególności wskazał, że w przedmiotowym przypadku mając na uwadze proces materializacji akcji powstałych w wyniku podwyższenia kapitału dokonanego w grudniu 2019 roku oraz zmiany akcji imiennych na okaziciela, co zostało dokonane na wniosek akcjonariuszy akcji imiennych, w realiach rzeczonego przypadku nie doszło do powstania jakichkolwiek nieprawidłowości, a zatem powództwo jest bezpodstawne.

W dniu 16 sierpnia 2021 roku został wydany przez Sąd I instancji wyrok uwzględniający powództwo.

Spółka złożyła apelację od powyższego wyroku, kwestionując ocenę prawną przyjętą za podstawę rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, uwzględniając apelację Emitenta, wyrokiem z dnia 1 lipca 2022 roku, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo w przedmiotowej sprawie.

Powodowie złożyli skargę kasacyjną od w/w wyroku.

Emitent kwestionuje argumentację przedstawioną w treści skargi kasacyjnej oraz zawartego w niej wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, wskazując na prawidłowość rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd Apelacyjny w Krakowie.

3. Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi toczy się postępowanie o wznowienia postępowania dotyczącego przejęcia przez Skarb Państwa na własność nieruchomości położonej przy ul. Zachodniej 109 w Łodzi, w trybie dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich z dnia 8 marca 1946 roku.

Sprawa została zainicjowana skargą o wznowienie postępowania, złożoną przez osoby, które wywodzą swoje prawa do nieruchomości przy ul. Zachodniej 109 w Łodzi na podstawie czynności prawnych zawartych z spadkobiercami byłych właścicieli przedmiotowej nieruchomości.

Sprawa rozpoznawana jest na etapie postępowania przed Sądem I instancji.

Emitent kwestionuje po pierwsze legitymację procesową czynną po stronie wnioskodawców. Po drugie, Emitent kwestionuje dopuszczalność skarg o wznowienie postępowania, a to z tego względu, że okoliczności sprawy

wskazują, że zostały one złożone już po upływie ustawowego trzymiesięcznego terminu do złożenia skargi o wznowienie postępowań.

W ocenie Emitenta, z przytoczonych wyżej względów żądanie wnioskodawców nie znajduje usprawiedliwionych podstaw faktycznych i prawnych.

Opisane powyżej postępowanie dotyczące roszczenia o zapłatę 7 591 487 zł, zakończone prawomocnym rozstrzygnięciem w części zasądzonej 6 601 825 zł i objęte skargą kasacyjną Emitenta, jest istotne dla oceny sytuacji majątkowej Emitenta. Pozostałe postępowania są monitorowane przez Zarząd.

Sprawy sądowe dla Lider Hotel Sp. z o.o.

1. Przed Sądem Okręgowym w Krakowie I Wydziałem Cywilnym rozpoznawane jest postępowanie z powództwa Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 1.143.006, zł tytułem zwrotu środków uzyskanych przez Spółkę w ramach programu antykryzysowego „Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla małych i średnich firm” funkcjonującego w okresie pandemii COVID-19.

Powództwo przeciwko spółce, nieprawomocnym wyrokiem wydanym w lipcu 2026 roku zostało w całości oddalone, wobec uwzględnienia stanowiska spółki zależnej od Emitenta, wskazującego na całkowitą dowolność i bezzasadność roszczenia.

2. Przed Sądem Okręgowym w Krakowie VIII Wydziałem Cywilnym rozpoznawane jest postępowanie z powództwa Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 216.000 zł tytułem zwrotu środków uzyskanych przez Spółkę w ramach programu antykryzysowego Tarcza 2.0 funkcjonującego w okresie pandemii COVID-19.

Spółka oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy przed Sądem I instancji, wskazując, że w równolegle prowadzonej sprawie opartej na tożsamej podstawie faktycznej i prawnej, powództwo przeciwko Spółce zostało w całości oddalone.

Poza opisanymi powyżej postępowaniami z powództwa Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. z udziałem Lider Hotel sp. z o.o. nie toczą się inne postępowania sądowe, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację majątkową Emitenta lub Grupy.

Sprawy sądowe dla Efekt Hotele SA

1. Przed Sądem Okręgowym w Warszawie XXVI Wydziałem Gospodarczym rozpoznawane jest postępowanie z powództwa Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 843.837, zł tytułem zwrotu środków uzyskanych przez Spółkę w ramach programu antykryzysowego „Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla małych i średnich firm” funkcjonującego w okresie pandemii COVID-19.

Spółka kwestionuje zasadność żądania, wskazując, że roszczenie zostało zgłoszone po całkowitym wykorzystaniu i rozliczeniu subwencji, a nadto, strona powodowa nie przedstawiła jakichkolwiek wyjaśnień merytorycznych, co do wystąpienia o zwrot dotacji nie wskazując jakichkolwiek kryteriów, które zostałyby przez spółkę naruszone.

Postępowanie rozpoznawane jest na etapie postępowania przed Sądem I instancji. Emitent wskazuje, że tożsame roszczenie przeciwko Lider Hotel Sp. z o.o. zostało w całości oddalone.

Poza opisanym powyżej postępowaniem z powództwa Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. z udziałem Efekt-Hotele S.A. nie toczą się inne postępowania sądowe, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację majątkową Emitenta lub Grupy.

10. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z działalnością Emitenta i Grupy Kapitałowej

Spółki grupy kapitałowej „efekt”, narażone są na ryzyko, które towarzyszy każdej działalności gospodarczej i dotyczy każdego z podmiotów rynku. Pomimo planowania i bieżącego monitorowania prowadzonej działalności, zawsze istnieje możliwość wystąpienia sytuacji mniej korzystnej niż założona i osiągnięcia słabszych wyników ekonomiczno-finansowych. Związane jest to z dynamicznie zmieniającym się otoczeniem, zarówno w skali mikro- jak i makroekonomicznej, Uwzględniając fakt, że Grupa Kapitałowa „efekt” posiada długoterminowe zobowiązania z tyt. kredytów inwestycyjnych, zaciągniętych na budowę hoteli, narażona jest na różne ryzyka, z których jako najistotniejsze wymienić można: ryzyko cenowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kursowe, ryzyko związane z obciążeniami prawnorzecзовymi majątku Korporacji i jednostek grupy kapitałowej, w związku z zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań. Rodzą one koszty, które w oczywisty sposób oddziałują na przepływy finansowe i obciążają wynik finansowy samej Korporacji, jak również skonsolidowany wynik całej grupy kapitałowej. Nie należy pomijać również ryzyka konkurencji, zwłaszcza na rynku turystyczno-hotelarskim.

Korporacja nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń. Obok wyżej wymienionych, głównym czynnikiem zarządzania ryzykiem w Spółce jest tworzenie kapitałów rezerwowych co bezpośrednio ma wpływ na zwiększanie stabilności i wiarygodności Firmy, dla partnerów handlowych i instytucji finansowych.

- Ryzyko cenowe

Ryzyko cenowe w branży usług jak i najmu nieruchomości dotyczy głównie zmian w poziomie czynszów oraz wartości nieruchomości wynajmowanych. Fluktuacje na rynku nieruchomości mogą powodować zmiany w popycie i podaży wynajmowanych obiektów, co może wpłynąć na poziom czynszów. Wprowadzenie nowych przepisów prawnych lub zmian w istniejących przepisach dotyczących rynku nieruchomości może wpłynąć na warunki najmu i cenę czynszu. Wzrost kosztów utrzymania nieruchomości, takich jak podatki, opłaty za energię, koszty finansowe czy koszty konserwacji, może wymusić podwyżki czynszów, aby pokryć te wydatki. Z kolei efektywne zarządzanie nieruchomością i kontrola kosztów może umożliwić obniżenie czynszów lub utrzymanie

ich na stałym poziomie. Wzrost inflacji jest kolejnym czynnikiem, który może prowadzić do obniżenia siły nabywczej pieniądza, co z kolei może wymusić podwyżki czynszów, aby zachować realną wartość dochodów z najmu.

- Ryzyko stóp procentowych

Spółka stosuje finansowanie swojej działalności kapitałami obcymi w postaci pożyczek lub kredytów bankowych. Ewentualny w szczególności gwałtowny wzrost stóp procentowych może przełożyć się na wystąpienie trudności związanych z jego obsługą.

- Ryzyko kursów

Ryzyko związane z możliwością wahań kursu jednej waluty w stosunku do innej. Wahania kursu walutowego mogą doprowadzić zarówno do pogorszenia sytuacji finansowej jednostki, jak i do jej poprawy.

- Ryzyko związane z obciążeniami prawno-rzeczowymi majątku Korporacji I jednostek grupy kapitałowej, w związku z zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań

Ryzyko rynkowe dotyczy relacji rynkowych związanych ze stopniem i stanem rozwoju rynku w relacji do nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytu, relacjami między popytem a podażą, które mają wpływ na kształtowanie się cen oraz wpływem czynników mikroekonomicznych i makroekonomicznych na stan rynku nieruchomości.

Jednym z bardziej istotnych rodzajów ryzyka związanego z przedmiotem zabezpieczenia jest ryzyko prawne, które w głównej mierze dotyczy ksiąg wieczystych.

Jednym z najważniejszych elementów procesu udzielania kredytu hipotecznego jest wycena nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu.

W związku z tym powstaje ryzyko nieodpowiedniego oszacowania wartości. W zależności od wartości kredytu, rodzaju nieruchomości wycena sporządzana jest przez pracowników banku lub rzeczoznawców majątkowych. Brak pełnej i kompletnej informacji o nieruchomości oraz ich cenach transakcyjnych jest wymieniany jako główny powód niepoprawnej wyceny.

Właściwa ocena zdolności kredytowej kredytobiorcy wymieniana jest jako jeden z najważniejszych etapów procesu kredytowego. W trakcie analizy banki biorą pod uwagę dochody, zadłużenie oraz wielkość rezerw gotówkowych kredytobiorcy. Bardzo ważna jest także reputacja kredytowa na którą składa się wartość aktualnych spłat, historie spłat kredytów, ostatnie aplikacje kredytowe oraz nowe rachunki bankowe i historie rachunków kredytobiorcy.

- Ryzyko makroekonomiczne

Spółka narażona jest na ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i zmniejszeniem tempa wzrostu gospodarczego w Polsce i na świecie. Na powyższe wpływają takie czynniki jak: spadek poziomu płac, wzrost cen w gospodarce, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz brak inwestycji w sektorze przedsiębiorstw, wzrost konkurencyjności pomiędzy gospodarkami, światowy kryzys finansowy. Kondycja finansowa Emitenta jest powiązana z sytuacją makroekonomiczną w Polsce.

- Ryzyko makroekonomiczne w kontekście spółki z branży hotelowej i najmu nieruchomości

Ryzyko makroekonomiczne w kontekście spółki z branży hotelowej i najmu nieruchomości obejmuje szereg czynników zewnętrznych, które mogą mieć istotny wpływ na kondycję finansową oraz operacyjną przedsiębiorstwa. Spółki z branży hotelowej i najmu nieruchomości są szczególnie podatne na zmiany w cyklach gospodarczych. W okresach spowolnienia gospodarczego popyt na usługi hotelowe może maleć, co prowadzi do niższej wykorzystania hoteli i obniżenia przychodów. Ponadto, w takich okresach ludzie mogą być bardziej skłonni do ograniczenia wydatków, co może wpłynąć na poziom czynszów.

Branża hotelowa jest silnie uzależniona od turystyki i podróży. Wydarzenia makroekonomiczne, takie jak kryzysy finansowe, kryzysy zdrowotne (jak pandemia COVID-19), konflikty zbrojne, mogą znacząco wpłynąć na popyt na usługi hotelowe. Spadająca liczba turystów i podróżnych może prowadzić do obniżenia wykorzystania hoteli i spadku przychodów. Spółki z branży hotelowej i najmu nieruchomości mogą być narażone na wzrost kosztów operacyjnych związanych z energią, wodą, utrzymaniem nieruchomości czy opłatami za personel. Wzrost tych kosztów może negatywnie wpłynąć na marżę operacyjną i rentowność działalności.

Decyzje podejmowane przez banki centralne dotyczące stóp procentowych oraz polityki fiskalnej mogą mieć wpływ na koszty finansowania dla spółek. Wzrost stóp procentowych może prowadzić do wzrostu kosztów kredytów, co może ograniczyć zdolność spółki do inwestycji w rozwój nieruchomości.

Zmiany w przepisach dotyczących działalności gospodarczej, podatki, zasady dotyczące wynajmu nieruchomości czy przepisy dotyczące bezpieczeństwa i higieny w branży hotelowej mogą generować dodatkowe koszty operacyjne lub wymagać dostosowania się do nowych regulacji, co może wpłynąć na rentowność spółki.

W związku z tymi czynnikami spółki z branży hotelowej i najmu nieruchomości muszą prowadzić skrupulatną analizę ryzyka makroekonomicznego oraz stosować strategie zarządzania ryzykiem, takie jak dywersyfikacja portfela nieruchomości, elastyczna polityka cenowa, monitorowanie trendów rynkowych oraz ścisła kontrola kosztów operacyjnych.

- Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi oraz utraty płynności

Emitent jest poręczycielem spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych przez spółki zależne na realizację przedsięwzięć strategicznych Grupy Kapitałowej. Spółka nie udziela poręczeń i gwarancji jednostkom spoza Grupy Kapitałowej i nie otrzymuje ich od innych podmiotów. Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej z uwagi na fakt, iż posiadane przez nią kredyty bankowe oparte są na zmiennej stopie procentowej.!

Emitent oraz grupa kapitałowa Emitenta są narażone na ryzyko utraty płynności w krótkim okresie w wyniku niedoboru środków pieniężnych na regulowanie zobowiązań w terminie ich wymagalności. Strategia zarządzania ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych, a także negocjowanie

limitów kredytowych, które zapewniają fundusze potrzebne do wypełnienia zobowiązań. Skuteczne zarządzanie ryzykiem płynności jest ściśle powiązane z zarządzaniem innymi rodzajami ryzyka finansowego, aby zapewnić niezbędne przepływy pieniężne w prognozowanych terminach i kwotach. Jednakże Emitent nie może przewidzieć przyszłych warunków kredytowania na rynkach finansowych. Trudności w dostępie do finansowania ze względu na jego mniejszą dostępność, a także wyższy koszt pozyskania finansowania mogą mieć negatywny wpływ na działalność lub sytuację finansową Emitenta lub spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta.

Należy mieć na uwadze, że pogorszenia się sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej może przede wszystkim prowadzić do niespłacania rat kredytowych w terminie, a w związku z tym może powstać konieczność zagwarantowania dodatkowych środków finansowych lub renegotjacji zawartych umów kredytowych, a w przypadku niepowodzenia tych działań, do wypowiedzenia umowy przez instytucje kredytowe. Na datę sporządzenia niniejszego raportu Grupa utrzymuje stan środków pieniężnych na poziomie pozwalającym na pokrycie wymagalnych zobowiązań spółek zależnych (poprzez udzielenie na ich rzecz pożyczek w wysokości pokrywającej brakującą część raty), a w związku z zawarciem długoterminowych umów najmu powierzchni biurowej i handlowej Grupa ma możliwość oszacowania wysokości wpływów środków pieniężnych w kolejnych okresach przez Emitenta i po ich wpływie zabezpieczać środki w celu spłaty kolejnych wymagalnych zobowiązań (Grupa nie posiada zabezpieczenia całości zobowiązań z umów kredytowych w formie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, a jedynie w kwocie, która minimalizuje ryzyko utraty płynności przez spółki zależne). Dodatkowo posiadając informację o średnim obłożeniu obiektów hotelowych Grupa jest w stanie oszacować przyszłe wpływy z tytułu umów dzierżawy (część wynagrodzenia jest zależna od przychodów osiągniętych przez obiekty hotelowe i stanowi znaczną część całości wynagrodzenia), a tym samym niedobory które będą musiały zostać pokryte w formie pożyczek udzielonych przez Emitenta na rzecz spółek zależnych. Ponadto Grupa w segmencie usługowo-handlowym generuje przychody wyższe niż przed pandemią oraz osiąga zysk minimalizując wystąpienie powyższego ryzyka. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako umiarkowane. Spółki zależne z uwagi na niedopasowanie okresów kredytowania do zrealizowanych inwestycji długoterminowych w budowę hoteli nie są zdolne do samodzielnego pokrywania swoich zobowiązań w całości z przychodów z działalności operacyjnej, a występowanie takiego stanu jest uzależnione m.in. od zdarzeń zewnętrznych w tym różnych restrykcji nakładanych w związku z pandemią, konfliktami zbrojnymi, co ma również wpływ na obłożeniu obiektów hotelowych.

- Ryzyko związane z kontynuacją działalności przez spółki zależne Lider Hotel sp. z o.o. i Efekt Hotele S.A.

Na 30 czerwca 2026 r. kredyty i pożyczki Grupy wynosiły 36 687 tys. zł wobec 39 024 tys. zł na 31 grudnia 2025 r. i były regularnie spłacane. Spółki hotelowe pozostają wrażliwe na poziom obłożenia, warunki finansowania oraz sytuację geopolityczną wpływającą na ruch turystyczny. Zarząd uznaje założenie kontynuacji działalności Grupy za zasadne, przy jednoczesnym bieżącym monitorowaniu płynności spółek hotelowych oraz potrzebnego im finansowania wewnątrzgrupowego.

- Ryzyko związane z prowadzeniem nowych inwestycji

Celem Grupy Kapitałowej jest dywersyfikacja źródeł przychodów. Emitent zamierza pozyskiwać nowe aktywa, w tym nieruchomości, w celu prowadzenia na nich działalności zakładanych przez Emitenta, zarówno w zakresie inwestycji deweloperskich, jak i dewelopersko-komercyjnych, włącznie z realizacją projektów polegających na budowie budynków mieszkalnych, z mieszkaniem przeznaczonymi na wynajem.

Prowadzenie nowych inwestycji wiąże się przede wszystkim z ryzykiem ich niepowodzenia tj. Emitent może nie uzyskać oczekiwanego zwrotu z inwestycji lub inwestycja może być bardziej kosztowna niż zakładał to Emitent. W ocenie Spółki przedmiotowe ryzyko jest niskie, ponieważ Emitent posiada doświadczenie związane z wynajmem nieruchomości oraz zamierza współpracować z profesjonalnymi podmiotami, które mają odpowiednie doświadczenie w zakresie prowadzenia tego typu inwestycji.

Należy także wskazać, że w przypadku inwestycji deweloperskich i prowadzenia robót budowlanych istnieje ryzyko związane z utratą płynności przez wykonawców i podwykonawców robót budowlanych, co może w konsekwencji wpłynąć na terminowość jak i jakość realizacji inwestycji. W związku z tym istotnym jest dobór odpowiednich kontrahentów na wykonanie prac, aby zmniejszyć przedmiotowe ryzyko. Ponadto nastąpił wzrost cen materiałów budowlanych oraz wzrost cen usług obcych, co także wpływa na koszt prowadzonych inwestycji deweloperskich. Istnieje prawdopodobieństwo, że przedmiotowy wzrost cen utrzyma się w dłuższej perspektywie. Spółka na bieżąco monitoruje koszty inwestycji. Zarząd posiada doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich oraz w nabywaniu atrakcyjnych lokalizacyjnie i cenowo gruntów. Inwestycje poprzedzone są wewnętrzną analizą ryzyka jako inwestycji długoterminowej a decyzje podejmowane są w oparciu o opinie i analizy doradców mających wieloletnie doświadczenia na rynku.

- Ryzyko konkurencji

Emitent świadczy usługi najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych z wykorzystaniem własnych nieruchomości. Grupa Kapitałowa działa także na dużym rynku jakim jest branża turystyczno-hotelarska. Rynkiem zbytu usług Grupy Kapitałowej jest miasto Kraków. Wzrost konkurencji jest czynnikiem zewnętrznym, na który Emitent nie ma wpływu. Istnieje ryzyko powstania nowych podmiotów konkurencyjnych, co w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe przez Grupę Kapitałową. Dywersyfikacja działalności w obrębie Grupy Kapitałowej, daje możliwość zabezpieczenia interesów Spółki przed ewentualnym wzrostem konkurencji na rynku. Ryzyko konkurencji Spółka stara się minimalizować głównie poprzez:

- (a) konsekwentne i zarazem elastyczne, w odniesieniu do realiów rynkowych, realizowanie założeń strategicznych,
- (b) dbałość o wysoką jakość świadczonych usług,
- (c) dywersyfikację obszarów działalności.

Grupa Kapitałowa prowadzi także działalność w zakresie wynajmu lokali biurowych i stanowisk handlowych. Ten rynek także charakteryzuje się wysoką konkurencją. Po dokonaniu w 2019 roku audytu tego segmentu Spółka podjęła decyzję o uszczelnieniu systemu poboru opłat w zakresie działalności Kompleksu Handlowego „Rybitwy”, co jest nadal, ale już na mniejszą skalę realizowane z wymiernymi efektami. Zarząd Emitenta podjął także działania w celu poprawy warunków socjalnych i sanitarnych Kompleksu Handlowego „Rybitwy” zarówno od strony klientów jak i pracowników, co wiąże się bezpośrednio z przeprowadzeniem szeregu remontów, modernizacji i inwestycji w infrastrukturę kompleksu. Prowadzone działania mają na celu poprawę rentowności

Kompleksu jak i zwiększenie jego atrakcyjności dla klientów, a jednocześnie wpływają na zmniejszenie ryzyka konkurencji.

Centrum konferencyjne należy do jednego z największych w regionie, a prowadzone inwestycje mają na celu utrzymanie wysokiego standardu. Ponadto obiekty hotelowe są włączone do grupy CFI Hotels Group, operatora posiadającego w swojej ofercie kilkanaście hoteli w całej Polsce oraz własny system rezerwacji połączony z programem lojalnościowym. Należy zwrócić również uwagę, że przewagą konkurencyjną kompleksu Rybitwy jest długi termin działania i nawiązanie wieloletnich stosunków handlowych z klientami, jak również wdrożenie w 2019 roku wieloletniego i wieloetapowego planu inwestycyjnego który realizowany jest nadal i przynosi wymierne korzyści ekonomiczne. W ostatnich latach nastąpiła znacząca modernizacja kompleksu handlowego Rybitwy oraz w dużej mierze uwzględniono oczekiwania najemców w celu zwiększania jednolitej powierzchni uzależnionej od potrzeb najemcy w tym zmieniono logistykę funkcjonowania całego kompleksu.

11. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta.

Emitent nie posiada interesów gospodarczych na rynku rosyjskim i nie ma zlokalizowanej działalności na Ukrainie. Emitent zatrudnia znikomą ilość pracowników pochodzenia ukraińskiego należy jednak zaznaczyć, że Spółka widzi możliwość zwiększenia kadry pracowniczej poprzez zatrudnienie pracowników z Ukrainy.

Spółki z Grupy Kapitałowej efekt nie posiada interesów gospodarczych na rynku rosyjskim i nie ma zlokalizowanej działalności na Ukrainie. Spółki z Grupy Kapitałowej efekt zatrudniają znikomą ilość pracowników pochodzenia ukraińskiego należy jednak zaznaczyć, że Spółki widzą możliwość zwiększenia kadry pracowniczej poprzez zatrudnienie pracowników z Ukrainy.

12. Wpływ konfliktu zbrojnego na bliskim wschodzie na działalność Emitenta.

Emitent nie posiada interesów gospodarczych na rynku blisko wschodnim i nie ma zlokalizowanej działalności w Państwach objętych konfliktem zbrojnym, wobec czego z zastrzeżeniem ryzyk o charakterze globalnym i makroekonomicznym tj. wzrost ceny paliw i kosztów działalności gospodarczej, wskazany konflikt nie wpływa na działalność prowadzoną przez Emitenta.

Spółki z Grupy Kapitałowej efekt nie posiada interesów gospodarczych na rynku bliskowschodnim i nie mają zlokalizowanej działalności na terenie państw objętych konfliktem, jednakowoż, mając na uwadze, że odbiorami usług hotelarskich świadczonych w obiektach należących do spółek zależnych, są m.in. zorganizowane grupy turystyczne z Izraela, konflikt na bliskim wschodzie może się przełożyć na wyniki działalności prowadzonej w przedmiotowych obiektach poprzez obniżenie przychodów uzyskiwanych przez dzierżawcę, które mają wpływ na wysokość umówionego czynszu dzierżawnego, którego podstawą są wyniki finansowe działalności hotelarskiej prowadzonej w obiektach należących do spółek zależnych od Emitenta.

13. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W raportowanym okresie Spółka nie emitowała nowych akcji

14. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Zarówno dla Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. jak i dla Grupy Kapitałowej nie były podawane i publikowane prognozy wyników dotyczące I półrocza 2026 roku.

15. Zarządzanie zasobami finansowymi

Wskaźniki Grupy	Okres bieżący	Okres poprzedni
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	33%	35%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	49%	53%
Wskaźnik bieżącej płynności	64%	39%

1. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa ogółem
2. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitały własne
3. aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki KG Efekt S.A.	Okres bieżący	Okres poprzedni
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	37%	42%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	60%	72%
Wskaźnik bieżącej płynności	72%	44%

1. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa ogółem
2. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitały własne
3. aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

16. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na półroczne sprawozdanie finansowe

Poza zdarzeniami i transakcjami opisanymi w części dotyczącej istotnych dokonań, postępowań sądowych, wyceny nieruchomości oraz transakcji z podmiotami powiązanymi Zarząd nie zidentyfikował innych zdarzeń nietypowych mających istotny wpływ na półroczne sprawozdanie finansowe.

17. Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego okresu sprawozdawczego

- Do czynników zewnętrznych należą w szczególności: koniunktura na oferowane produkty i usługi, sytuacja gospodarcza, inflacja, popyt i podaż, regulacje prawne, dynamika wzrostu gospodarczego, czynniki społeczno-

kulturowe, rozwój techniki i technologii, system podatkowy, system finansowy oraz stabilność waluty. Istotne znaczenie mają również warunki umów zawieranych z kontrahentami, warunki finansowania inwestycji oraz poziom konkurencji.

- ogólna sytuacja gospodarcza w strefie Euro;
 - sytuacja społeczna – polityczna w Europie Środkowo – Wschodniej oraz Azji;
 - wahania kursów walutowych (głównie Euro) pośrednio wpływające na wysokość przychodów ze sprzedaży
 - koniunktura gospodarcza w szczególności w sektorze usługowym oraz hotelarsko – gastronomicznym;
 - działania przedsiębiorstw konkurencyjnych;
 - poziom wzrostu gospodarczego w Polsce;
 - wysokość stóp procentowych;
 - ewentualne zmiany podatkowe (w tym dotyczące podatku VAT) oraz pozostała polityka fiskalna państwa,
 - ryzyko nawrotu epidemii Koronawirusa lub rozwój innych mutacji na terenie Polski i Europy,
 - ryzyko dalszej eskalacji konfliktu zbrojnego pomiędzy Rosją a Ukrainą, innych konfliktów w regionie i na świecie.
- **Czynniki wewnętrzne** to przede wszystkim systemowe podejście, do przedsiębiorstwa które wymaga od zarządzających, sprawności funkcjonowania, aby poszczególne jego elementy były ze sobą powiązane, tworząc wspólnie zorganizowaną całość. Dostrzeganie i wykluczanie ograniczeń oraz barier organicznego rozwoju Spółki to główne zadanie osób zarządzających podmiotem gospodarczym. W realiach współczesnej globalnej gospodarki konkurencyjność staje się jednym z ważniejszych wyznaczników oceny funkcjonowania przedsiębiorstwa na rynku, a także jest postrzegana jako determinanta rozwoju. Fundamentalnymi czynnikami rozwoju jest wielkość majątku jakim dysponuje przedsiębiorstwo, zdolność do wdrażania postępu technicznego i technologicznego, poziom wiedzy i kreatywność kadry, rzadkość i jakość oferowanych produktów i usług, ogólny poziom rentowności, podatność dostosowawczą przedsiębiorstwa do zmian w warunkach funkcjonowania, sprawność zarządzania posiadanymi zasobami to kluczowe czynniki, od których uzależniony jest organiczny rozwój Spółki. Czynniki, które w naszej ocenie będą istotne dla wyników samej Spółki, jak również całej grupy w najbliższym czasie to:

- popyt na usługi oferowane w sektorze usługowym,
- wzrost konkurencyjności prowadzonych przedsięwzięć,
- maksymalizacja efektywności prowadzonej działalności,
- popyt na usługi hotelarsko-turystyczne,
- konsekwentne prowadzenie przez jednostki hotelowe działań marketingowo-sprzedażowych,

Czynniki, które w naszej ocenie będą istotne dla poszczególnych segmentów w najbliższym czasie to:

- czynniki dotyczące segmentu handlowo-usługowego

- posiadanie największego w regionie zorganizowanego kompleksu handlowego, wyposażonego w nowoczesne systemy zarządzania,
- utrzymywanie się popytu na usługi najmu
- czynniki dotyczące segmentu hotelarsko-turystycznego
 - dalszy wzrost atrakcyjności lokalnego rynku usług hotelarskich i turystycznych,
 - nowopowstające w Krakowie, konkurencyjne inwestycje hotelowe i konferencyjne,
 - utrzymywanie wysokiej oceny Hotelu „Premier” i „Premier Kraków Hotel 2”,
 - uzyskiwanie wyższej ceny usług hotelarskich przy utrzymaniu wysokiego standardu oferowanych usług,
 - rozwój usług gastronomicznych,
 - rozwój usług konferencyjnych i bankietowych dla dużej liczby uczestników,
 - pozyskiwanie nowych klientów oraz umacniania współpracy z dotychczasowymi partnerami,
 - pozyskiwanie klientów indywidualnych,
 - dążenie do eliminacji sezonowych wahań osiąganych przychodów poprzez rozwój segmentu konferencyjno-bankietowego, zwłaszcza w okresie poza sezonem,
 - intensywne wykorzystanie możliwości własnych stron www i platform internetowych

Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż Warszawa, Kraków i Gdańsk pozostają wiodącymi liderami na rynku hotelowym, na którym wraz z rosnącą podażą, wzrasta zapotrzebowanie na hotele. Dobra koniunktura oraz sprzyjająca polityka makroekonomiczna jest z jednym z kluczowych elementów wpływających na branżę hotelową.

Osiągane wartości na niezadawalającym poziomie odbiegającym od wartości branżowych w sprzyjających warunkach rynkowych mogą ulec dalszemu znacznemu pogorszeniu w sytuacji spowolnienia gospodarczego kraju a co za tym idzie oddziaływania negatywnego na społeczeństwo jak i na poszczególne gałęzie gospodarki kraju. Konkurencja na lokalnym rynku hotelowym może również negatywnie wpływać na wartości osiąganych przychodów Spółek zależnych odpowiedzialnych na działalność operacyjną obiektów hotelowych.

Umacnianie i utrwalanie pozycji na lokalnym rynku poprzez podnoszenie jakości świadczonych usług stanowi podstawowy cel nowego Zarządu Spółki.

Zachowana zostaje obecna rola Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jako podmiotu dominującego, w zarządzaniu grupą kapitałową.

18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej

W prezentowanym okresie nie zmieniono zasad zarządzania w Grupie Kapitałowej

19. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają akcji emitenta.

20. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Na dzień sporządzania sprawozdania nie są znane żadne umowy, które mogą mieć wpływ na zmianę w proporcjach akcji dotychczasowych akcjonariuszy.

21. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. nie występuje system kontroli programu akcji.

22. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu w I półroczu 2026 roku.

Audytorem sprawozdań finansowych Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jest Firma Audytorska KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 25c/410, wybrana zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki przez Radę Nadzorczą „efekt” S.A. w 2026 r.

23. Pozycje pozabilansowe

Informacje o aktywach i zobowiązaniach pozabilansowych przedstawiono w jednostkowej informacji finansowej w nocie „Aktywa i zobowiązania warunkowe”. r.

Kraków, dnia 7.09.2026

.....

Prezes Zarządu
Arkadiusz Matejczyk

.....

Członek Zarządu
Paweł Kopania

.....

Członek Zarządu
Iwona Stępień